

Utzberg

## Idyllisches Zuhause zwischen Erfurt und Weimar

????????? ??????????: 25254125

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 131,75 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ?????: 603 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25254125 - 99428 Utzberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25254125	????? ???????	289.000 EUR
????????????	ca. 131,75 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????????? ??? ????????????	2		
????????????	2		
????? ??????????????	1954	????? ???????????????	1996
?????? ???????????????	1 x ???????	????????? ????????????????	?????????
		????????	WC ??????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????
???????????	???????????
????? ????????????	?????????



???????? ????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?? ????????



???????? ??????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?? ?????????



## Die *optimale* Finanzierungs-lösung für die Wunschimmobilie.



### Vorteile rund um den Finanzierungsservice:

- Zinsrechner: Welche Kosten entstehen durch die Finanzierung?
- Budgetrechner: Was kann ich mir leisten?
- Machbarkeitsrechner: Wie wahrscheinlich ist die Zusage seitens der Bank?
- Persönliches Finanzierungszertifikat: Bestätigung der Bonität des Kunden zur Vorlage beim Eigentümer
- Angebotsvergleich von über 700 Banken, Sparkassen und Versicherungen
- Monatlicher Zins-Update-Newsletter



[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)





???????? ??????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?? ?????????



???????? ????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?? ????????



### Die passende Immobilie *schneller* finden und erfolgreich kaufen.



#### Vorteile rund um den Käuferservice:

- Individuelles Suchprofil, um frühzeitig und gezielt passende Angebote zu erhalten
- Immobilien-Merkzettel
- Interaktiver Besichtigungsraum inkl. 3D-Touren, Dokumentenmanager, Informationen zur Lage, Infrastruktur, Sozioökonomie und Erreichbarkeit sowie digitalem Gebotsmanager
- Online-Terminmanagement für Videogespräche, Telefonate oder persönliche Beratungstermine



[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)





???????? ??????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?? ?????????



???????? ????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?? ????????



### **Immobilienverkauf mit mehr Transparenz, Komfort und Erfolg.**

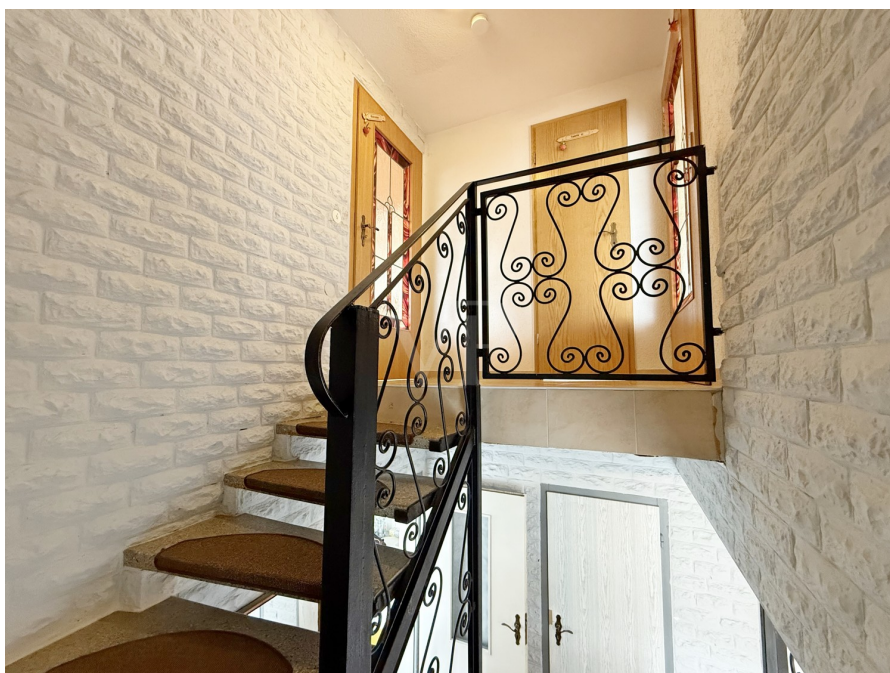


#### **Vorteile rund um den Verkäuferservice:**

- Beispielhafte Simulation des gesamten Verkaufsprozesses mit eigener Immobilie
- Aktive und/oder passive Teilnahme am gesamten Verkaufsprozess gemeinsam mit dem Makler
- Bequeme digitale Dokumentenübermittlung
- Einfache Exposé-Abstimmung und -freigabe
- Individuelle Auswahl der Vermarktungsmaßnahmen
- Überblick über den Vermarktungsfortschritt in Echtzeit



[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)





???????? ??????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?? ?????????





???????? ????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?? ????????



### Jederzeit informiert über die *Wertentwicklung* der eigenen Immobilie/n.



#### Vorteile der Online-Immobilienbewertung:

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zum aktuellen Marktpreis



[www.von-poll.com/weimar](http://www.von-poll.com/weimar)



???????? ??????????: 25254125 - 99428 Utzberg

?? ?????????

Professionell,  
ausgezeichnet und  
bundesweit vernetzt.

Wir bieten Ihnen eine **exklusive**  
und **professionelle** Marktpreis-  
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 03643 - 46 86 58 6



VON POLL IMMOBILIEN Shop Weimar  
Geschäftsstelleninhaber Dominik Köhler  
Heinrich-Heine-Straße 20 | 99423 Weimar  
weimar@von-poll.com

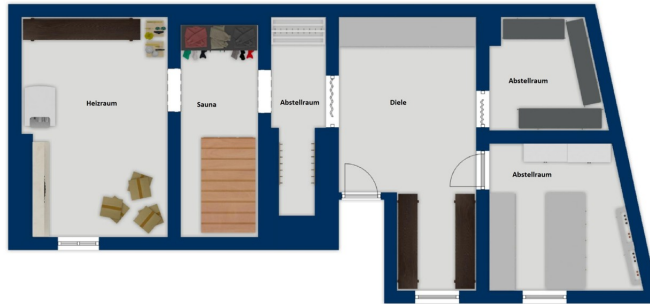


???????? ??: 25254125 - 99428 Utzberg

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25254125 - 99428 Utzberg

??? ?????? ???????????

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1954 erbaut und 1996 umfangreich modernisiert, wodurch es eine perfekte Kombination aus Charme und Komfort bietet. Das großzügige Grundstück von ca. 603 m<sup>2</sup> bietet genug Platz zur Entfaltung und Entspannung. Die Wohnfläche umfasst ca. 132 m<sup>2</sup>, welche sich über zwei Etagen verteilt. In der Hochparterre befinden sich eine funktionale Küche, mit Zugang zur Terrasse, ein Badezimmer, mit Terrassenaustritt, sowie ein Gästezimmer und ein Schlafzimmer, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der großzügige Wohnbereich im Dachgeschoss besticht durch seinen gemütlichen Kamin und der freiliegenden Holzbalkendecke, sowie durch den direkten Zugang zum Balkon, der dank seiner Südausrichtung ideal für sonnige Stunden im Freien geeignet ist. Das Haus verfügt insgesamt über 4 Zimmer, ein Badezimmer, ein kleines Bad mit WC und Dusche, welche für ausreichend Platz und Komfort sorgen. Ein weiteres Highlight ist die Sauna im Untergeschoss, welche zur Entspannung nach langen Tagen einlädt. Die Immobilie ist teilunterkellert und bietet dadurch zusätzlich Stauraum. Für Ihr Fahrzeug stehen vor dem Haus eine großzügige Garage zur Verfügung. Das Haus wurde stets gepflegt und ist in einem guten Zustand. Die Kombination aus dem ausgebauten Dachgeschoss, der ruhigen Lage und den modernen Annehmlichkeiten macht dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage suchen. Optional kann ein Gartengrundstück mit einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> erworben werden, welches sich nur ca. 300 m entfernt vom Haus befindet. Dieses Grundstück kann man für 5.000 € zusätzlich erwerben, was für Gartenliebhaber, oder als Rückzugsort im Grünen, bestens geeignet ist. Wenn wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt haben, so stellen Sie eine schriftliche und vollständig ausgefüllte Anfrage über das entsprechende Kontaktformular. Ihr VON POLL Immobilien Team aus Weimar Bei Erstellung dieser Anzeige lag der Energieausweis nicht vor.

???????? ??????????: 25254125 - 99428 Utzberg

????????????????? ??? ???? ?????

Einfamilienhaus mit Grundstück in Utzberg

Baujahr: 1954

Modernisierung: 1996

Wohnfläche: ca. 132 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 603 m<sup>2</sup>

Balkon mit Südausrichtung

Sauna im Keller

Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und Badewanne

kleines Bad mit WC und Dusche

Wohnbereich mit Kamin und Balkon im Dachgeschoss

Teppichboden, Fliesen, Laminat

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Garage

PV-Anlage Baujahr 2007 mit ca. 5.6 kW

Heizung: Elektro

optional: Gartengrundstück mit Streuobstwiese, ca. 1.500 m<sup>2</sup> in ca. 300 m Entfernung für  
5.000 €



??????? ????????: 25254125 - 99428 Utzberg

??? ??? ??? ????????????

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Lage in der Gemeinde Grammetal. Utzberg ist ein Ortsteil, umgeben von Feldern und Wäldern, und bietet eine angenehme Atmosphäre. Die geringe Bebauungsdichte sorgt für eine hohe Lebensqualität und Ruhe, während gleichzeitig die Nähe zu größeren Städten gewährleistet bleibt. Die Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das Verkehrsnetz: Der Bahnhof in Hopfgarten ist mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Der Bus verkehrt mehrmals täglich und stellt eine bequeme Verbindung zu weiterführenden Zielen dar, etwa nach Weimar oder Erfurt. Die B7 sorgt zudem für eine schnelle Anfahrt nach Weimar (ca. 10 Minuten Fahrzeit) und Erfurt (ca. 20 Minuten Fahrzeit), was sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in der nahen Umgebung. Darüber hinaus laden zahlreiche Wander- und Radwege in der idyllischen Umgebung zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Verkehrsanbindung macht die Lage des Hauses besonders attraktiv für Familien und Pendler gleichermaßen.

??????? ???????: 25254125 - 99428 Utzberg

????? ??????????????

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25254125 - 99428 Utzberg

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dominik Köhler

---

Heinrich-Heine-Straße 20 ????????

E-Mail: [weimar@von-poll.com](mailto:weimar@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)